

ЦИВІЛЬНЕ ПРАВО

УДК [347.214.2:340.132](477)

ПОНЯТТЯ СПЕЦІАЛЬНОГО МАЙНОВОГО ПРАВА НА МАЙБУТНІЙ ОБ'ЄКТ НЕРУХОМОГО МАЙНА

Андрій Мельник

*Львівський національний університет імені Івана Франка,
вул. Університетська, 1, Львів, Україна, 79000,
e-mail: andriy.v.melnyk@gmail.com
ORCID ID: 0000-0001-6016-6422*

Присвячено питанню переосмислення доктрини речового права через призму змісту майнового права на майбутній об'єкт нерухомості. Динамічність інституту майнових прав відзначається систематичним розширенням переліку його об'єктів. Серед таких і майбутній об'єкт нерухомого майна – передбачена проектною документацією на будівництво частина подільного об'єкта незавершеного будівництва, яка після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта буде самостійним об'єктом нерухомого майна. Майбутні об'єкти нерухомості є об'єктами спеціального майнового права, яке полягає у: володінні й розпорядженні таким об'єктом за своєю волею, незалежно від волі інших осіб, якщо інше не визначено законом, та виникає після отримання права на виконання будівельних робіт, але не раніше державної реєстрації такого права, і припиняється після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта та державної реєстрації права власності на відповідний об'єкт нерухомого майна; праві особи, за якою зареєстровано таке право, вимагати закінчення будівництва об'єкта (зокрема об'єкта, складовою якого є майбутній об'єкт нерухомості) та прийняття його в експлуатацію, що має наслідком набуття такою особою права власності на об'єкт нерухомого майна, який відповідає зазначеним у договорі технічним характеристикам відповідного об'єкта. Заразом спеціальне майнове право на майбутній об'єкт нерухомого майна можна розглядати як сукупність певних правових можливостей, що розвиваються в динамічному аспекті. Так зване «право очікування» (законне очікування) – речове право, за яким власник цього права наділений певними, але не всіма правами власника майна, та яке засвідчує правомочність його власника отримати право власності на нерухоме майно в майбутньому. Зокрема, це майнове право є частиною майна як об'єкта цивільних прав.

Ключові слова: речове право, право власності, спеціальне майнове право, майбутній об'єкт нерухомості, право очікування.

DOI: <http://dx.doi.org/10.30970/vla.2024.78.224>

Постановка проблеми. Як відомо, сучасний інститут речових прав базується на римському праві. Речове право, розуміння якого надано стародавніми римлянами, пов'язується з річчю як певною матеріальною субстанцією. Зокрема, тільки такою річчю можна було володіти, тільки таку річ можна було вимагати. Сьогодні коло об'єктів речового права, порівняно з правом власності римських часів, зазнало значних змін. У сучасному світі з'являються все нові й нові об'єкти речових прав. Одним із таких є майбутній об'єкт нерухомого майна. Це обумовлює

потребу переосмислення доктрини речового права через призму змісту права власності на вказаний об'єкт права власності.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Майбутній об'єкт нерухомого майна як об'єкт речового права неодноразово привертая увагу українських вчених, серед яких: М. Галантич, О. Ільків, О. Пижова, В. Породько, І. Спасібо-Фатєєва, Д. Спесівцев, Т. Я Рим та ін. Проте наявні станом на сьогодні наукові дослідження щодо цього мають здебільшого фрагментарний характер.

Виклад основного матеріалу дослідження. Об'єктом права власності є майно, склад якого Глави 23 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України) [1], не деталізується. Звідси випливає, що у власності може бути будь-яке майно. Водночас види об'єктів цивільних прав, перебування яких у цивільному обороті не допускається (об'єкти, вилучені з цивільного обороту), мають бути прямо встановлені у законі. Види об'єктів цивільних прав, які можуть належати лише певним учасникам обороту або перебування яких у цивільному обороті допускається за спеціальним дозволом (об'єкти, обмежено оборотоздатні), встановлюються законом [1].

Варто зазначити, що майбутній об'єкт нерухомості, як об'єкт речового права має певну специфіку. За усталеною практикою набуття права власності на об'єкти нерухомості, наприклад, житла, відбувалося шляхом укладення договору купівлі-продажу або шляхом будівництва власного житла, проте в наш час дедалі більшого значення набувають інвестиції в будівництво. Сьогодні доволі звичною практикою є «вкладати кошти» в будівництво багатоквартирного будинку, в результаті чого вкладник у майбутньому отримує квартиру у власність. Аналіз цих правовідносин загалом доводить, що йдеться про один і той же договір купівлі-продажу. Проте, як слушно зауважує І. Спасібо-Фатєєва, з погляду права відбуваються суттєві зміни в сутності правовідносин з придбання житла та в об'єктах цих правовідносин. Адже предмета договору на момент його укладення не існує – квартири, яку покупець має намір отримати у володіння, ще немає, оскільки будівництво тільки починається. Такий об'єкт не виникає, доки триває будівництво або будується житло, оскільки в ньому немає потреби. Але коли будівництво припиняється і є сенс відчужувати недобудоване, з'являється новий об'єкт права [2, с. 207]. Це не будинок/споруда, не будматеріали, а «майбутній об'єкт нерухомості».

Законодавче визначення вказаного нами вище нового об'єкта права власності «майбутнього об'єкта нерухомості» наведено у Законі України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» [3], де законодавець визначає його як передбачену проєктною документацією на будівництво складову подільного об'єкта незавершеного будівництва, яка після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта буде самостійним об'єктом нерухомого майна (квартира, гаражний бокс, інше житлове або нежитлове приміщення, машиномісце тощо) [3]. Своєю чергою, подільний об'єкт незавершеного будівництва, відповідно до положень вказаного закону, – об'єкт нерухомого майна, який буде споруджено в майбутньому (будівля, споруда), щодо якого отримано право на виконання будівельних робіт та який не прийнято в експлуатацію, за умови що у складі такого об'єкта проєктною документацією на будівництво передбачено не менше двох майбутніх об'єктів нерухомості [3]. Заразом майбутні об'єкти нерухомості поділяються на майбутні об'єкти житлової нерухомості (квартира, інше житлове приміщення тощо) та майбутні об'єкти нежитлової нерухомості (гаражний бокс, інше нежитлове приміщення, машиномісце тощо) [3].

Із положень ст. 4 Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» випливає, що майбутні об'єкти нерухомості є об'єктами спеціального майнового права [3].

Водночас, відповідно до положень вказаного закону, спеціальне майнове право на об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості (далі – спеціальне майнове право) – різновид майнового права на об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості, яке полягає у:

– володінні і розпорядженні таким об'єктом за своєю волею, незалежно від волі інших осіб, якщо інше не визначено законом, та виникає після отримання права на виконання будівельних робіт, але не раніше державної реєстрації такого права, і припиняється після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта та державної реєстрації права власності на відповідний об'єкт нерухомого майна;

– праві особи, за якою зареєстровано таке право, вимагати закінчення будівництва об'єкта (зокрема об'єкта, складовою якого є майбутній об'єкт нерухомості) та прийняття його в експлуатацію, що має наслідком набуття такою особою права власності на об'єкт нерухомого майна, який відповідає зазначеним у договорі технічним характеристикам відповідного об'єкта [3].

Свою чергою, відповідно до положень ч. 3 ст. 2 Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому», майбутній об'єкт нерухомості може перебувати в цивільному обороті лише за умови державної реєстрації спеціального майнового права або обтяження на користь особи, яка сплатила частково ціну такого об'єкта, у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно [3].

Майбутній об'єкт нерухомості це свого часу об'єкт будівництва, який, як зазначається у літературі, за своєю природою в нормальних господарських умовах є річчю динамічною, тобто не є тотожною самої себе у кожен наступний момент часу, оскільки в процесі будівництва обсяг, характер та вартість ресурсів (робіт, матеріалів, виробів, конструкцій, спеціальних витрат тощо), вкладених до спорудження об'єкта будівництва, безперервно змінюється. специфічною особливістю зміни суб'єктивних цивільних прав на об'єкт будівництва є безперервна змінність фізичних характеристик об'єкта цих прав [4, с. 241].

Тобто досліджуване спеціальне майнове право можна розглядати як сукупність певних правових можливостей, що розвиваються в динамічному аспекті, як правові можливості, що залежно від обставин замінюють одне одного в змісті суб'єктивного права. Так, на стадії початку будівництва спеціальне майнове право – це правова можливість інвестора вимагати від замовника (девелопера) здійснення будівництва, а також можливість (переважно перед іншими) набути у власність річ, створену в результаті будівництва, або взяти участь у добудові об'єкта, якщо замовник не виконує відповідного обов'язку. Від початку і до завершення будівництва відповідного майбутнього об'єкта (приміщення, квартири) спеціальне майнове право починає становити право на умовну частину у «*de facto*» об'єкті незавершеного будівництва. Відколи утворюється підлога, споруджуються огорожувальні конструкції тощо, інвестор стає власником відповідного простору, який починає набувати ознак приміщення, квартири тощо, тобто власником будівельних матеріалів (хоча це дуже умовно через специфічний правовий режим відповідних будівельних конструкцій). На цій стадії його правовий статус наближається до статусу замовника за договором підряду залежно від ступеня виконання ним своїх зобов'язань перед замовником (девелопером) будівництва. Якщо інвестор виконав свої зобов'язання, наприклад, на 50%, тоді його право вимоги на 50%

трансформується у право власності, а в інших 50% воно залишається правом вимоги. Із прийняттям відповідного об'єкта в експлуатацію інвестор стає власником відповідної речі [5].

До прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта (черги будівництва та/або пускового комплексу) забороняється, якщо інше не встановлено законом:

1) вчиняти правочини щодо відчуження та/або обтяження речових прав на майбутні об'єкти нерухомості, включені до гарантійної частки (крім обтяження іпотекою відповідно до Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю»);

2) обтяжувати (крім випадків, визначених Законом України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю») та звертати стягнення на майбутні об'єкти нерухомості, включені до гарантійної частки [3].

Як слушно зауважує Д. С. Спесівцев, спеціальне майнове право можна вважати інтерпретацією «права очікування», сутність якого розкривається у судових рішеннях [5, с. 100]. Так, у постановках Верховного Суду України: від 24 червня 2015 р. № 6-318 цс 15 [6], від 18 листопада 2015 р. № 6-1858 цс 15 [7] зазначено, що визнання у судовому порядку права власності на новостворене майно за позовом, заявленим до будівельної компанії, суперечить вимогам ст. 15, 331 ЦК України [1]. Зазначені положення закону не передбачають можливості виникнення права власності на новостворене нерухоме майно за рішенням суду. Також зазначено, що майнові права на нерухомість, що є об'єктом будівництва, не є речовими правами на чуже майно, оскільки об'єктом цих прав не є «чуже майно», а також не є правом власності, оскільки об'єкт будівництва не існує на момент спору, а тому не може існувати й право власності на нього. Отже, майнове право, яке можна визначити як «право очікування», є частиною майна як об'єкта цивільних прав.

За змістом право очікування являє собою наявність певних, але не всіх прав власника майна, що засвідчує правомочність власника цього права отримати право власності на нерухомість або інше речове право на інше майно в майбутньому. Майнове право – це обмежене речове право, за яким власник цього права наділений певними, але не всіма правами власника майна, та яке засвідчує правомочність його власника отримати право власності на нерухоме майно чи інше речове право на відповідне майно в майбутньому.

Принагідно зауважимо, що право очікування визнається одним із видів майна і відповідно до практики Європейського суду з прав людини (далі – ЄСПЛ). Законні очікування – це актив, а економічна цінність останнього дозволяє в юриспруденції віднести його до майна, то логічним є висновок, що законні очікування – це таке майно, яке пов'язане з майбутніми майновими вигодами. Це, зокрема, підтверджується практикою ЄСПЛ, в якій неодноразово наголошувалося на здатності такого активу, як законні очікування, оцінюватися у грошах [8, с. 68]. У ст. 1 Протоколу 1 вказано, що кожна особа має право мирно володіти своїм майном. І якщо одним із видів майна є законне очікування, то застосовуючи до даної норми такий метод тлумачення, як логічне перетворення, та підставляючи на місце поняття «майном» словосполучення «законним очікуванням», що позначає один із видів майна, отримуємо цю норму в наступному вигляді: «кожна особа має право мирно володіти своїм законним очікуванням». Отже, останні є об'єктом права [8, с. 70].

Аргументація можливості визнання права власності за набувачем права очікування на підставі ст. 392 ЦК України [1] була наведена у постанові Верховного

Суду України від 13.04.2016 р. у справі № 6-160цс16: «Згідно з положеннями ст. 15, 16 ЦК України [1], кожна особа має право на захист свого порушеного права у разі його порушення, невизнання або оспорювання. Одним зі способів захисту права та інтересу є визнання права. Захист майнових прав на новостворене майно, введене в експлуатацію та оформлене (zareєстроване) на іншу особу, в разі невизнання цією особою прав позивача на спірне майно здійснюється в порядку, визначеному законодавством, а якщо такий спеціальний порядок не визначений, то захист майнового права здійснюється на загальних засадах цивільного законодавства (зокрема, на підставі ст. 392 ЦК України)» [9].

Заразом обсяг права очікування складається з двох частин: перша – певні права власника майна, друга – очікування права [10]. Так, у зв'язку з відсутністю введення майбутнього об'єкта нерухомості в експлуатацію і, відповідно, відсутності визначення його цільового призначення, майбутній власник об'єкта незавершеного будівництва, практично позбавляється можливості виконувати повноваження користування, тобто вилучення з речі корисних властивостей. Щодо можливостей здійснення повноваження розпорядження, то воно практично не обмежене в разі проведення державної реєстрації прав на об'єкт незавершеного будівництва. Як специфічний вид розпорядження об'єктом незавершеного будівництва може бути визначена передача його в іпотеку. Водночас можна виділити такий специфічний вид розпорядження об'єктом незавершеного будівництва, як продовження будівництва. Оскільки під розпорядженням розуміється право власника визначати фактичну та юридичну долю речі, а продовження будівництва невідмінно має призвести і до фізичних, і до юридичних змін у статусі такого об'єкта (наприклад, прийняття в експлуатацію), то продовження будівництва слід розглядати саме як здійснення повноваження розпорядження [11, с. 166].

Запроваджена новим законом зміна статусу інвестора на власника «спеціального майнового права» на майбутній об'єкт нерухомості, яке виникає після отримання дозвільного документа на будівництво, з моменту його державної реєстрації у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, і припиняється з дня прийняття об'єкта до експлуатації та реєстрації вже повноцінного права власності на об'єкт нерухомості, закріплює за ним низку привілеїв. Так, інвестор після закріплення за ним шляхом реєстрації спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості забезпечується від подвійного продажу квартир забудовником; отримує можливість його продажу без згоди замовника чи девелопера, або передачу його в іпотеку; набуває права звернення до суду з метою усунення перешкод, визнання такого права, визнання права власності та з вимогою закінчити будівництво [12 с. 34–35].

Цікаво, що наразі у доктрині висловлюється позиція згідно з якою житло не може бути об'єктом речового права в розумінні майбутнього об'єкта нерухомості закріпленого в Законі України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому». Так, зокрема, як зазначалося, відповідно до Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» [3], майбутній об'єкт нерухомості – це передбачена проектною документацією на будівництво частина подільного об'єкта незавершеного будівництва, яка після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта стане самостійним об'єктом нерухомого майна. Водночас ст. 379 ЦК України [1] однозначно визначає, що житлом фізичної особи є житловий будинок, квартира, інше жиле приміщення, призначені та придатні для проживання в них. Звідси М. Галянтич та О. Пижова доходять висновку про те, що

майбутній об'єкт нерухомості – це намір набути житло, а тому до поняття «житло» категорія «майбутній» застосовуватися не може, так само на нього не поширюються положення ст. 311 ЦК України [1]. Ст. 4 Житлового кодексу України [13] визначає, що в житловий фонд входять наявні: житлові будинки і приміщення в інших будівлях, квартири в багатоквартирних житлових будинках, садибні (одноквартирні) житлові будинки, а також житлові приміщення в інших будівлях усіх форм власності, що надаються громадянам, які відповідно до закону потребують соціального захисту. Виходячи із зазначеного, науковці акцентують увагу на тому, що майбутніх об'єктів житлової нерухомості не існує до моменту прийняття його в експлуатацію на підставі сертифікату відповідності та реєстрації речового права [14, с. 130].

Висновки з дослідження і перспективи подальших розвідок у даному напрямі. Інститут речових прав, як явище динамічне, має здатність видозмінюватися, внаслідок істотних змін у світогляді, економіці та парадигмі його сприйняття. Яскравим прикладом таких змін є закріплене у Законі України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» спеціальне майнове право на майбутній об'єкт нерухомості, яке можна розглядати як сукупність певних правових можливостей, що розвиваються в динамічному аспекті.

Список використаних джерел

1. Цивільний кодекс України : Закон України від 16.01.2003 № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/card/435-15>.
2. Spasibo-Fateeva I. Pastabos dėl nuosavybės teisės Doktrinos peržiūros Pagrindų. *Teisė*. 2022. Vol. 124. P. 203–212.
3. Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому : Закон України від 15.08.2022 року № 2518-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2518-20#Text>.
4. Харьковская цивилистическая школа: право собственности : монография / под ред. И. В. Спасибо-Фатеевой. Харьков : Право, 2012. 424 с.
5. Спесівцев Д. С. Спеціальне майнове право на об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості: проблеми правової природи та захисту. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2021. № 2. С. 99–102.
6. Постанова Верховного Суду України від 24 червня 2015 року № 6-318 цс 15. URL: <https://oda.court.gov.ua/sud1590/pravovipoziciivsu/6-318cs15>.
7. Постанова Верховного Суду України від 18 листопада 2015 року № 6-1858 цс 15. URL: <https://oda.court.gov.ua/sud1590/pravovipoziciivsu/6-1858cs15>.
8. Сліпченко С. О. Поняття законних очікувань як різновиду майна. *Форум Права*. 2020. № 62(3). С. 66–76.
9. Постанова Верховного Суду України від 13.04.2016 р. у справі №6-160цс16. URL: <https://verdictum.ligazakon.net/document/57255674>.
10. Кисіль В. Право очікування: транскрипції змісту. URL: <https://yur-gazeta.com/publications/practice/neruhomist-ta-budivnictvo/pravo-ochikuvannya-transkripciyi-zmistu.html>.
11. Кирилюк Д. В. Деякі питання здійснення права власності на об'єкти незавершеного будівництва. *Наше право*. 2013. № 1. С. 162–167.
12. Породько В. В. Сучасний правовий режим майбутніх об'єктів житлової нерухомості як об'єктів речових прав. *Прикарпатський юридичний вісник*. 2023. №1(48). С. 34–37.
13. Житловий кодекс України : Закон України від 30.06.1983 року № 5464-X. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5464-10#Text>.
14. Галянтич М., Пижова О. Проблеми набуття права власності на житло шляхом інвестиційного житлового будівництва. URL: <http://ppp-journal.kiev.ua/archive/2023/22/18.pdf>.

References

1. *Tsyvilnyi kodeks Ukrainy : Zakon Ukrainy vid 16.01.2003. No. 435-IV*. Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/card/435-15>.
2. Spasibo-Fateeva, I. (2022). *Pastabos dėl nuosavybės teisės Doktrinos peržiūros Pagrindų*. Teisė, 124, 203–212.
3. *Pro harantuvannia rechovykh prav na obiekty nerukhomoho maina, yaki budut sporudzheni v maibutnomu: Zakon Ukrainy vid 15.08.2022. No. 2518-IX*. Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2518-20#Text>.
4. *Kharkovskaia tsyvylystycheskaia shkola: pravo sobstvennosti : monohrafiya*. (2012). Ed. Y. Spasybo-Fateeva. Kharkov : Pravo.
5. Spiesivtsev, D. (2021). Spetsialne mainove pravo na objekt nezavershenoho budivnytstva, maibutnii objekt nerukhomosti: problemy pravovoi pryrody ta zakhystu. *Yurydychnyi naukovyi elektronnyi zhurnal*, 2, 99–102.
6. *Postanova Verkhovnoho Sudu Ukrainy vid 24 chervnia 2015 roku. No. 6-318 uc 15*. Retrieved from <https://oda.court.gov.ua/sud1590/pravovipoziciivsu/6-318cs15>.
7. *Postanova Verkhovnoho Sudu Ukrainy vid 18 lystopada 2015 roku. No. 6-1858 uc 15*. Retrieved from <https://oda.court.gov.ua/sud1590/pravovipoziciivsu/6-1858cs15>.
8. Slipchenko, S. (2020). Poniattia zakonnykh ochikuvan yak riznovydu maina. *Forum Prava*, 62(3), 66–76.
9. *Postanova Verkhovnoho Sudu Ukrainy vid 13.04.2016 u spravi. No. 6-160uc16*. Retrieved from <https://verdictum.ligazakon.net/document/57255674>.
10. Kysil, V. (2019). *Pravo ochikuvannia: transkryptsii zmistu*. Retrieved from <https://yur-gazeta.com/publications/practice/neruhomist-ta-budivnictvo/pravo-ochikuvannya-transkripciyi-zmistu.html>.
11. Kyryliuk, D. (2013). Deiaki pytannia zdiisnennia prava vlasnosti na obiekty nezavershenoho budivnytstva. *Nashe pravo*, 1, 162–167.
12. Porodko, V. (2023). Suchasnyi pravovyi rezhym maibutnikh obektiv zhytlovoi nerukhomosti yak obektiv rechovykh prav. *Prykarpatskyi yurydychnyi visnyk*, 1(48), 34–37.
13. *Zhytlovyi kodeks Ukrainy : Zakon Ukrainy vid 30.06.1983. No. 5464-X*. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5464-10#Text>.
14. Haliantych, M., & Pyzhova, O. (2023). *Problemy nabuttia prava vlasnosti na zhytlo shliakhom investytsiinoho zhytlovoho budivnytstva*. Retrieved from <http://ppp-journal.-kiev.-ua/archive/2023/22/18.pdf>.

**CONCEPT OF SPECIAL PROPERTY RIGHT
TO FUTURE REAL ESTATE OBJECT***Andriy Melnyk*

*Ivan Franko National University of Lviv,
1, Universytetska Str., Lviv, Ukraine, 79000,
e-mail: andriy.v.melnyk@gmail.com
ORCID ID: 0000-0001-6016-6422*

The article is devoted to the issue of rethinking the doctrine of real property law through the prism of the content of the right of ownership of the future object of immovable property. The dynamism of property rights is marked by the systematic expansion of the list of its objects. Among them is the future object of real estate – a component part of a divisible object of unfinished construction provided for by the project documentation for construction, which will be an independent object of immovable property after the commissioning of the completed

object. Future real estate objects are objects of a special property right, which consists in: owning and disposing of such an object at one's will, regardless of the will of other persons, unless otherwise determined by law, and arises after obtaining the right to perform construction works, but not before the state registration of such a right, and it is terminated after the commissioning of the object completed by construction and state registration of the ownership right to the corresponding object of real estate; the right of the person under whom such a right is registered to demand the completion of the construction of the object (including the object, the component part of which is the future real estate object) and its acceptance into operation, which has the effect of such a person acquiring the right of ownership of the object an object of immovable property that corresponds to the technical characteristics of the corresponding object specified in the contract. At the same time, the special property right to the future object of real estate can be considered as a set of certain legal possibilities that develop in a dynamic aspect. The so-called «right of expectation» (legal expectation) is a limited real right, according to which the owner of this right is endowed with certain, but not all, rights of the owner of the property, and which certifies the right of its owner to obtain the right of ownership of real estate in the future. In particular, this is a property right, which is a component of property as an object of civil rights.

Keywords: property right, ownership right, special property right, future object of real estate, future object of real estate, right of expectation.

*Стаття: надійшла до редакції 29.04.2024
прийнята до друку 30.04.2024*